Deutscher Bundestag **Drucksache 19/4251**

19. Wahlperiode 12.09.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Nicola Beer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/3948 –

Wohnungsfürsorge des Bundes – Wohnungsvergabestelle

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterstützt Beschäftigte, die nicht oder nur unzureichend am Dienstort wohnlich untergebracht sind, bei der Versorgung mit Wohnraum. Hierfür werden anstaltseigene bzw. dem Besetzungsrecht des Bundes unterliegende Wohnungen angeboten. Aber auch die Vermittlung von bebauten oder unbebauten Kaufgrundstücken, Eigentumswohnungen sowie die Gewährung so genannter Mietwohnungsbau- und Familienheimdarlehen gehören zu den wohnungsfürsorgerischen Leistungen des Bundes.

1. Wie viele Beschäftigte sind bei der BImA im Bereich der Wohnungsfürsorge tätig (bitte Anzahl und Zahl der Vollzeitäquivalente angeben)?

Die BImA nimmt die Aufgabe der Wohnungsfürsorge derzeit mit rund 45 Vollzeitäquivalenten wahr.

2. Welche konkreten Aufgaben übernehmen die Mitarbeiter der BImA im Bereich der Wohnungsfürsorge?

Den Beschäftigten der BImA im Bereich der Wohnungsfürsorge obliegt die Vergabe der zur Verfügung stehenden Wohnungen an Bundesbedienstete. Sie greifen dabei auf den BImA-eigenen Wohnungsbestand zurück sowie auf Drittwohnungen, an denen der Bund Belegungsrechte hat. Die Auswahl bzw. Benennung des neuen Mieters gegenüber dem Eigentümer/Vermieter erfolgt im Rahmen der Vergabe-bestimmungen unter Berücksichtigung und Priorisierung dienstlicher, sozialer und persönlicher Belange der Wohnungsbewerber und der Beschäftigungsdienststellen.

Darüber hinaus sind die Beschäftigten der BImA für den Erwerb zusätzlicher Belegungsrechte an Drittwohnungen zuständig, um den anhaltend hohen Bedarf der Ressorts an Wohnungen zur Unterbringung von Bundesbediensteten und deren

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 11. September 2018 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Familien, insbesondere in den Ballungsräumen, zu decken. In diesem Zusammenhang schließen die Beschäftigten der BImA entsprechende Verträge mit den Eigentümern ab.

Die Beschäftigten der BImA sind auch für das Vertragsmanagement aller zur Durchführung der Wohnungsfürsorge abgeschlossenen Verträge zuständig. Sie über-wachen insbesondere die Einhaltung der dort festgelegten Rechte und Pflichten und setzen die Ansprüche des Bundes durch.

3. Wie viele Wohnungen werden von den Mitarbeitern der BImA im Bereich der Wohnungsfürsorge verwaltet?

   Wie viele Wohnungen sind davon im Eigentum der BImA, und wie viele Wohnungen unterliegen dem Zugriff der BImA durch Besetzungsrechte?

Der Gesamtbestand an Wohnungen, die der Verfügungsbefugnis des Bundes für Wohnungsfürsorgezwecke unterliegen, umfasste zum Stichtag 1. August 2017 rund 65 000 Wohnungen. Hiervon stehen rund 36 000 Wohnungen im BImA-Eigentum.

4. Wann und für welchen Zeitraum wurden die Besetzungsrechte durch die BImA erworben, und welche Kosten sind dadurch entstanden?

Der Bund betreibt Wohnungsfürsorge seit den 1950-er Jahren. Er hat in den vergangenen Jahrzehnten unterschiedliche Fördermaßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs eingesetzt. Abhängig vom jeweiligen Förderinstrument differieren die Laufzeiten der Belegungsrechte wie auch die Ausgaben hierfür stark.

Über eine Zusammenstellung der insgesamt für die Beschaffung von Belegungsrechten aufgewandten Ausgaben verfügt der Bund nicht.

Aktuell betragen die Kosten für den Ankauf von Besetzungsrechten rund 1 000 Euro bis 1 200 Euro pro Wohnung pro Jahr. Als Mindestlaufzeit der Belegungsrechte strebt die BImA heute regelmäßig 15 Jahre an.

5. Welche Voraussetzungen müssen die Bewerber für die durch die BImA angebotenen Wohnungen erfüllen?

Zum berechtigten Personenkreis der Wohnungsfürsorge gehören insbesondere alle Personen, die aus einem Titel des Bundeshaushalts besoldet oder vergütet werden und in einem unbefristeten Beschäftigungsverhältnis stehen. Hierzu zählen auch Beschäftigte von Zuwendungsempfängern, sofern die betreffende Einrichtung mehr als zur Hälfte finanziell vom Bund gefördert wird.

6. Nach welchen Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, und wie sind die Kriterien gewichtet?

Voraussetzung für die Berücksichtigung im Wohnungsvergabeverfahren ist die Einreichung eines Antrags für Wohnungsbewerber bei der Wohnungsfürsorgestelle der Beschäftigungsdienststelle. Die Beschäftigungsdienststelle prüft den Antrag, nimmt zur Dringlichkeit Stellung und trifft die Entscheidung über ihren Besetzungsvorschlag unter Berücksichtigung der Wohnungsvergabegrundsätze eigenverantwortlich. Ferner legt die Beschäftigungsdienststelle den Wohnraumbedarf fest.

Folgende Dringlichkeitsstufen werden angewendet:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

A. Trennungsgeldempfänger

B. Anerkannte Härtefälle (z. B. Wohnungsbewerber, die über keine oder nur eine unzureichende Wohnung am Dienstort oder an dessen Einzugsbereich verfügen)

C. Sonstige Bewerber

Bewerber, die gemäß § 2 Absatz 1 und 2 SGB IX als schwerbehindert eingestuft sind, werden innerhalb der Dringlichkeitsstufen vorrangig berücksichtigt.

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist wählt die Wohnungsvergabestelle der Bundesanstalt aus den Nachbesetzungsvorschlägen der Beschäftigungsdienststellen nach sachgerechten Kriterien (persönliche, soziale und dienstliche Belange) den vordringlichsten Bewerber aus.

7. Wie ermittelt die BImA die jeweilige Nettokaltmiete für die Wohnungen?

   Sofern es sich nicht um eine Kostenmiete handelt, wie hoch sind die durchschnittlichen Gewinnmargen, und spielt die Zielgruppe bzw. die Einkommenssituation der Bewerber eine Rolle bei der Bestimmung der Nettokaltmiete?

Die BImA verwaltet das Liegenschaftsvermögen des Bundes im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Hierzu gehört u. a., dass die BImA gehalten ist, für ihre Wohnungen die am Markt erzielbaren Mieten zu vereinbaren, was regelmäßig der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Zudem ist die BImA nach der Bundeshaushaltsordnung (BHO) verpflichtet, Wohnungen nur zum „vollen Wert“ zu überlassen.

Bei Neuvermietungen ist die zu vereinbarende Miete der Höhe nach durch die gesetzlichen Höchstgrenzen begrenzt. Hierzu gehören insbesondere seit dem 1. Juni 2015 die sogenannten Regelungen zur „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB).

Die Gebiete, in denen eine Begrenzung von Neuvertragsmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent gilt, werden von den Ländern durch Rechtsverordnung bestimmt. Die Einkommenssituation der Bewerber hat keinen Einfluss auf die Bestimmung der Miethöhe.

8. Werden regelmäßige Mietpreisanpassungen vorgenommen?

   Wenn ja, in welchem Abstand werden die Anpassungen vorgenommen, und wie wird die Höhe des zukünftigen Mietzinses ermittelt?

Mieterhöhungen erfolgen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nach Maßgabe der gesetzlichen und mietvertraglichen Bestimmungen. Die BImA als Vermieterin kann bei laufenden Mietverhältnissen nach geltendem Mietrecht unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Dabei ist die sogenannte „Kappungsgrenze“ zu beachten. Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Dieser Prozentsatz beträgt für bestimmte Gebiete 15 Prozent, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch eine Rechtsverordnung der zuständigen Landesregierung bestimmt sind (§ 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

9. Welche Möglichkeiten haben die Bewerber bzw. zukünftigen Mieter, um Einfluss auf die Qualität der Ausstattung bzw. Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu nehmen?

Bewerber und zukünftige Mieter nehmen keinen Einfluss auf die Qualität der Ausstattung bzw. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bundesanstaltseigener Wohnungen. Die BImA führt kontinuierlich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den bundesanstaltseigenen Wohnliegenschaften mit dem Ziel durch, den derzeit allgemein üblichen Wohnungsstandard zu erreichen.

10. Wie hat sich die Leerstands- und Fluktuationsquote der o. g. Wohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt?

Die Entwicklung der Leerstandsquote der bundesanstaltseigenen Wohnungen bundesweit in den letzten Jahren ist der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen:

Stand	Wohnungsbestand bundesweit	Leerstand bundesweit	Leerstandsquote
31.12.2012	40.884	3.355	8,21%
31.12.2013	38.984	2.734	7,01%
31.12.2014	38.240	2.615	6,84%
31.12.2015	37.532	2.721	7,25%
31.12.2016	37.033	2.466	6,66%
31.12.2017	36.581	2.351	6,43%

11. Wie viele bebaute und unbebaute Kaufgrundstücke wurden in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes vergeben (bitte differenziert angeben)?

a) Welche Nutzung und ggf. Bebauung befand bzw. befindet sich auf den jeweiligen Grundstücken?

b) Wie wurden die Kaufpreise ermittelt?

c) Welcher Personenkreis hat aus welchen Gründen Zugriff auf die bebauten und unbebauten Kaufgrundstücke?

d) Aus welchen Gründen wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge auch der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken unterstützt?

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge wurden im nachgefragten Zeitraum keine Grundstücke vergeben. Zur Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken durch den Bund wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

12. Wie viele Eigentumswohnungen wurden in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes vergeben?

    a) Wie wurden die Kaufpreise ermittelt?

    b) Welcher Personenkreis hat aus welchen Gründen Zugriff auf die Eigentumswohnungen?

    c) Aus welchen Gründen wird im Rahmen der Wohnungsfürsorge auch der Erwerb von Eigentumswohnungen unterstützt?

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge wurden im nachgefragten Zeitraum keine Eigentumswohnungen vergeben.

Zur Unterstützung des Erwerbs von Eigentumswohnungen durch den Bund wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

13. Wie viele Mietwohnungsbau- und Familienheimdarlehen wurden in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes in welcher Höhe vergeben?

Seit 2013 sind Bundesbediensteten insgesamt 29 Familienheimdarlehen in einer Gesamthöhe von rund 1 Mio Euro gewährt worden. Es handelte sich hierbei um Darlehen auf der Grundlage der Sonderregelungen zur Familienheimförderung für Umzüge aufgrund der Umzugsbeschlüsse (FHR-Umzug).

Mietwohnungsbaudarlehen wurden nicht gewährt.

    a) Zu welchen Konditionen werden die Mietwohnungsbau- und Familienheimdarlehen vergeben?

Grundlage für die Vergabe von Familienheimdarlehen sind die Richtlinien zur Förderung der Errichtung und des Erwerbs von Familienheimen und Eigentumswohnungen durch Bundesbedienstete – Familienheimrichtlinien'71 (FHR'71) und die Sonderregelungen zur Familienheimförderung für Umzüge aufgrund der Umzugs-beschlüsse – Familienheimrichtlinien-Umzug (FHR-Umzug).

Voraussetzung für eine Förderung nach den FHR'71 ist, dass der Bundesbedienstete im Rahmen der Wohnungsfürsorge nicht anderweitig mit Wohnraum versorgt werden kann. Hier richtet sich die Höhe der Darlehen nach der Haushaltsgröße sowie nach dem Haushaltseinkommen.

Bei den FHR-Umzug richtet sich die Höhe der Darlehen nach der Haushaltsgröße. Die Höhe des Zinssatzes hängt von der Einkommenshöhe.

Mietwohnungsbaudarlehen werden nicht mehr vergeben.

    b) Welcher Personenkreis hat aus welchen Gründen Zugriff auf die Mietwohnungsbau- und Familienheimdarlehen?

Die Gewährung von Familienheimdarlehen erfolgt nur dann, wenn der Antragsteller im Rahmen der Wohnungsfürsorge nicht anderweitig adäquat am Dienstort bzw. dienstortnah mit Wohnraum versorgt werden kann. Familienheimdarlehen werden ausschließlich unmittelbar im Bundesdienst stehenden Beschäftigten gewährt, deren Dienstverhältnis abhängig vom Status (Beamter, Soldat, Tarifbeschäftigter) bereits eine bestimmte Zeit besteht.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Eine Förderung nach den FHR-Umzug verlangt darüber hinaus die persönliche Betroffenheit vom Regierungsumzug oder damit zusammenhängender Dienstortverlegungen.

Mietwohnungsbaudarlehen werden nicht mehr vergeben.

c) Aus welchen Gründen werden im Rahmen der Wohnungsfürsorge auch Darlehen vergeben?

Neben fiskalischen Interessen (Einsparung von Trennungsgeld) und fürsorgerischen Aspekten (Zusammenführung von Familien, Verbesserung der Wohnverhältnisse) verfolgt der Bund mit Wohnungsfürsorgemaßnahmen das Ziel, durch eine dienstortnahe Unterbringung der Beschäftigten die Funktionsfähigkeit der Verwaltungs-einrichtungen des Bundes zu stützen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333